

# 精神障害者の自立支援のための 住居確保に関する研究

平成18年度 総括・分担研究報告書

主任研究者 竹島 正

〈表紙説明〉

「精神保健医療福祉の改革ビジョンホームページ」のリンク集のタイトル部分に使われている作品。まるで抽象画のように見えるが、そうではない。作者はあまり外出せず、もっぱら自宅でそこらにある物や景色、写真を見て描いているという。原画を見ると、クロッキー用紙に鉛筆で繰り返し引かれた線は金属のように輝き、紙を突き破りそうである。

厚生労働科学研究費補助金 障害保健福祉総合研究事業

# 精神障害者の自立支援のための 住居確保に関する研究

平成18年度 総括・分担研究報告書

主任研究者 竹島 正

平成19(2007)年3月

# 目 次

I. 総括研究報告書 .....	1
精神障害者の自立支援のための住居確保に関する研究 主任研究者 竹島 正	
II. 分担研究報告書	
1. 住居の供給促進条件に関する研究 .....	13
荻輪 裕子, 城戸 美和, 稲葉 佳子	
[分担研究協力報告書] .....	45
住居の供給促進条件に関する研究 －外国人の民間賃貸住宅入居支援策に関する取り組みの現状－ 稲葉 佳子	
2. 住居確保の先進的取り組み事例の分析・体系化に関する研究 .....	55
宮田 裕章, 大久保 豪, 望月美栄子	
III. 研究協力報告書 .....	71
精神障害者の住居確保の課題と不動産流通についての研究 橋本 康男, 竹島 正	
研究班名簿 .....	89

# I . 総括研究報告書

平成 18 年度厚生労働科学研究費補助金(障害保健福祉総合研究事業)

総括研究報告書

精神障害者の自立支援のための住居確保に関する研究

主任研究者 竹島 正(国立精神・神経センター 精神保健研究所)

研究要旨

平成 16 年 9 月、「精神保健医療福祉の改革ビジョン」において、「入院医療中心から地域生活中心へ」という基本方針を掲げられた。しかし、精神障害者が退院し、地域で生活をするためには、まず生活の基盤となる住居の確保が必須である。しかし民間賃貸住宅を借りる際に、住宅探しや契約、入居後の生活面など様々な点で精神障害者が困難を強いられているのが現状である。また、今後住居確保を円滑に進めるために必要な方策についても明らかにされていない。そこで本研究では、精神障害者への民間賃貸住宅の供給を阻害する要因を探り、供給を促進するための諸条件を不動産業者や、グループホーム運営者などから聞き取り調査を行うこと、また既存の類似の法制度などを検討するなど多面的な側面から検討し、明らかにすることを目的とした。その結果、精神障害者が民間賃貸住宅に居住する際に、不動産業者や家主、近隣の住民などの理解、家賃面などから適する住居の少なさ、保証人の問題があり、また居住後の対策として、火災等の事故予防、安否・病状の確認、食事・ゴミ出し等の生活支援、があることが明らかとなった。これらに対して、グループホームの運営者の中でいくつかの取り組み、工夫がなされてきており、これらの情報を幅広く共有することが必要である。またいくつかの既存の制度や専門家を有効活用することで、住居確保が容易になる可能性が示唆された。

[分担研究者]

城戸美和(聖徳大学短期大学部)

箕輪裕子(聖徳大学短期大学部)

長沼洋一(国立精神・神経センター精神保

宮田裕章(東京大学大学院医学系研究科)

健研究所)

[研究協力者]

橋本康男(広島県 政策企画部)

稲葉佳子(法政大学工学部、

溝口 明範(溝口病院)

ラディアン・ワークス代表)

望月美栄子(東京大学大学院医学系研究科)

大久保豪(東京大学大学院医学系研究科)

## A. 目的

### 1. 住居の供給促進条件に関する研究

長期入院をしていた精神障害者が退院し、地域で生活をするためには、生活の基盤となる住居の確保が必須である。その場合、戸数が少なく当選が難しい公営住宅だけでなく、民間賃貸住宅への入居が容易にできることが望まれる。しかし民間賃貸住宅を借りる際に、不動産業者や貸主等の理解を得るのが難しく、住宅探しや契約、入居後の生活面など様々な点で精神障害者が困難を強いられている。さらに住宅供給者側の精神障害者に対する意識が低く、関与の経験が乏しい。そこで、住宅供給側の意識を把握して、精神障害者への民間賃貸住宅の供給を阻害する要因を探り、供給を促進するための諸条件を明らかにすることを目的とする。加えてグループホームの運営と並行して精神障害者の賃貸住宅居住を支援しているNPO法人に対して聞き取り調査を行い、賃貸住宅の供給の具体的な現状と課題を明らかにする。さらにいくつかの地域を取り上げ、実際の賃貸住宅の空室状況を把握する。

### 2. 外国人の民間賃貸住宅入居支援策に関する取り組みの現状

日本に居住する外国人も、精神障害者と同様に住宅に困窮しているものは少なくない。この問題に対処するため、行政と民間の支援団体等が連携して対策を講じている外国人向けの賃貸住宅入居支援策が行われて

いる。そこで、これらの対策について文献的検討を中心に取り組みの変遷と現状を把握すると共に、精神障害者向け施策として役立つ知見を得ることを目的とする。これらにより、精神障害者のための民間賃貸住宅の供給促進条件を明らかにする。

### 3. 住居確保の先進的取り組み事例の分析・体系化に関する研究

精神障害者の地域生活にあたり特に重要なのはその拠点となる住居である。海外での先行研究によると、精神障害を持つ当事者は退院後の生活拠点として単身入居やグループホームへの入居を望み、またそうした住居に住むことによって地域で生活する能力の向上や、生活の質の向上が得られるという報告もある。一方でこうした住居に住んだとしても、症状の悪化や問題行動の増加はみられなかったと報告されている。したがって、今後は精神障害者の地域生活を支援するシステムの整備に伴い、単身での入居や共同住居・グループホームへの入居を進めていくことが望ましいと考えられる。しかし、こうした住居の数は依然として不十分である。その原因の一つとして住居確保の困難さが挙げられているが、どういった点が難しいのかについてはあまり明らかにされていない。また、今後住居確保を円滑に進めるために必要な方策についても明らかにされていない。

そこで、本研究では、精神障害者のグループホームに関して、1)住居確保の困難さ、

2) 住居確保を円滑に進めるための工夫、の2点を明らかにし、今後の住居確保に役立つ知見を得ることを目的とした。

#### 4. 精神障害者の住居確保の課題と不動産流通についての研究

精神障害者の自立支援のための住居確保については、これまで熱心な精神科の病院や支援団体、行政の保健師など、いずれも、普段から精神科の患者と関わる立場の人たちが主体となる取り組みであり、社会的・組織的な取り組みにまで発展していない。精神障害者の実情について社会における理解が広がっていないことに加えて、精神障害者の自立を支援する関係者が、目の前の課題への対応に忙殺されて、より多くの人々の理解を得て社会的な取り組みに発展させていくために力を注げなかったためであろう。ソーシャルネットワーキングを進めていくためには、精神障害者の自立支援をする関係者たちも既存の一般的なシステムに関する理解を深め、共通理解を土台にしていくことが重要である。

そこで本研究では精神障害者の自立支援のための住居確保について、既存の住居確保システムや財産保護・権利擁護制度の活用可能性、精神障害者特有の支援の必要性などを検討することを目的とする。精神障害者の自立支援のための住居確保に関して、その全体像を項目別に簡略に整理するとともに、不動産流通業界など関係分野との

連携や、当事者の財産の保護・活用などの可能性を検討することにより、精神障害者の住居確保への支援の取り組みに対し、より多くの人々の理解と協力を得る上での基礎資料とする。

#### B. 方法

##### 1. 住居の供給促進条件に関する研究

###### 1) 不動産業者への聞き取り調査

一般の不動産業者の経営者または副店長に対して、精神障害者向けの賃貸住宅の供給に関する聞き取り調査を行った。

###### 2) 精神障害者グループホームへの聞き取り調査

グループホームの責任者あるいは世話人に対して、精神障害者向けの賃貸住宅の供給促進方策に関する聞き取り調査を行った。

###### 3) インターネット情報検索による民間賃貸住宅の空室調査

インターネットによる賃貸住宅情報の検索機能を用いて、賃貸住宅の空室状況を把握した。対象地域は、大規模な精神科入院病棟のある国立精神・神経センター国府台病院のある千葉県西部およびその周辺地域と、今回聞き取り調査を行った不動産業者のある東京都東部地域である。

##### 2. 外国人の民間賃貸住宅入居支援策に関する取り組みの現状

外国人向けの賃貸住宅入居支援策について文献・資料等を収集、整理し、取り組み



の現状を把握した。また補足的に、外国人住居支援に取り組んでいるNPO法人の事務局長に対して聞き取り調査を行った。

### 3. 住居確保の先進的取り組み事例の分析・体系化に関する研究

調査対象者は、2006年10月時点で精神障害者の住宅支援に取り組んでいる法人の職員16名である。対象となる法人は、過去5年間に東京都と神奈川県でグループホームを立ちあげたことを条件とした。調査対象の法人は、医療法人と社会福祉法人、NPO法人に分けてサンプリングした。医療法人に関しては日本精神科病院協会の名簿から上記の条件に当てはまる法人を抽出し、協力依頼した。社会福祉法人とNPO法人に関しては各自自治体から協力を得て法人の名簿を取得し、上記の条件に当てはまる法人に協力を依頼した。当該法人の中で、住居確保を担当した者、または住居確保の経緯に最も詳しいものに、半構造化面接により聞き取り調査を行った。調査内容は、現在グループホームとして使用している住居を確保するまでの経緯、住居確保にあたり工夫した点、住居確保にあたり困難であった点、今後、予測される問題点などについて尋ねた。

データ分析は、Grounded Theory Approachにおける継続比較分析法を参考にして行った。まず、逐語録から住居確保にあたっての困難と思われる内容を抽出し、類似例や対極例との比較を行いながら概念を

精緻化した。その後、再び逐語録からそれぞれの困難さに対する対処法と思われる内容を抽出し、同様に概念を精緻化した。本研究の目的は住居確保の困難さとそれに対する対処法を体系化してまとめることにあるので、当該法人や当該法人のある地区にあまりにも特異的な内容は捨象した。一方で、本研究の知見は実践場面での応用を目指すものであるので、できる限り具体性を失わないよう概念を精緻化した。

### 4. 精神障害者の住居確保の課題と不動産流通についての研究

長年にわたり精神障害者の自立支援に取り組んできた実践経験の豊富な研究者と、不動産の取引や財産の活用・保全などに幅広く関わっている専門家の協力を得て、具体的な制度の確認作業等を行い、住居確保等に関する既存制度の活用可能性を検討するとともに、今後対応が必要なものについて検討した。

#### (倫理面への配慮)

#### 1. 住居の供給促進条件に関する研究

報告書の作成においては、不動産業者およびグループホームが特定できないよう、名称や立地等の記載は伏せることとした。また記述の内容および報告書への掲載の可否について、調査対象者に確認し、同意を得た。

## 2. 外国人の民間賃貸住宅入居支援策に関する取り組みの現状

本研究において補足的に行った聞き取り調査に際しては、協力者に不利益をもたらすことのないよう配慮した。本研究は既に公表されている文献的資料を中心に政策的な観点から検討を加えたものであり、倫理面での問題は発生しない。

## 3. 住居確保の先進的取り組み事例の分析・体系化に関する研究

協力を依頼する際は、研究目的、方法、データの取り扱い、プライバシーの保護、そして研究への参加および中止は自由であることを文書と口頭で説明し、文書で同意を得た。インタビューの内容には、協力者本人や法人を同定できる情報、また、グループホームの所在地等を同定できる情報も含まれていたため、著者自身が逐語録を作成した。

## 4. 精神障害者の住居確保の課題と不動産流通についての研究

本研究は、精神障害者の住居確保について、既存制度の調査や関係者からの聞き取り等により一般的事項について検討していることから、倫理面の問題はないと判断した。

### C. 結果

#### 1. 住居の供給促進条件に関する研究

##### 1) 不動産業者からみた精神障害者への賃貸住宅の供給について

不動産業者3社に聞き取りを行った結果、精神障害者に住宅を賃貸する際の課題としては貸し主や近隣の住民の理解、コスト面からくる物件の少なさや保証人の問題、火事や水漏れの際の連絡が取れるかどうか、緊急連絡先が確保できているかどうか、家賃を滞りなく払えるかどうか、ゴミ出しのルールを守れるかどうか、が挙げられた。賃貸を促進する条件には、一棟借上方式、事前の情報提供や町会長など地域との連携、緊急通報や消火設備、24時間の連絡先、条件にこだわらないこと、国の施策的支援があること、が挙げられた。

##### 2) グループホームによる賃貸住宅居住の支援

グループホーム3カ所について聞き取りを行った結果、住宅を借りる際の課題としては、協力を得られる不動産業者が極めて少ないこと、精神障害者への偏見や無理解、収入のないこと、保証人が得にくいこと、ソーシャルワーカーやホームヘルパーの人材不足で単身独居では引きこもりがちになること、本人も自分の病気を隠したがるため近隣の理解を得るのが難しいことが挙げられた。収入面などから希望物件が少ないことも挙げられた。これらに対し、精神障害者と貸主とが直接トラブルにならないように、間を取り持つ世話人など障害をよく理解した人がいたり、NPO法人が保証人になり、生活支援を行ったりすることで対処できることもあることが挙げられた。グループホームの運営上の課題としては、

まず入居者の選定が挙げられた。また、空室についての問題もあり、再入院した場合の家賃もそのまま支払いを受けているが、3ヶ月以上の入院の際には退去か入居継続か話し合う機会を設けたり、空室を体験宿泊用に利用したりしていた。近隣に対しては、開設時の説明会と、1周年の交流会を開いた。経営については多くが赤字であった。

### 3) 民間賃貸住宅の空室状況

インターネット検索により空室状況を比較した結果を示す。会社により多くの物件を扱っている地域がやや異なり、また地域により物件数に幅があった。

対象地域における生活保護の住宅扶助費は千葉県で4万6千円、東京都で5万3700円であるため、千葉県は4万5千円以内、東京都は5万5千円以内で検索した。病院を中心として通える範囲内に適当な物件があることが望ましいが、低廉な家賃の物件は少なかった。病院周辺を詳しく見ても、約600m圏内では該当する物件が3戸(同一建物)しかなかった。B社でも、A社と同様、市川市、鎌ヶ谷市および都内の物件が少なかった。

これらのように、住宅扶助費以内で探すと、A社、B社共に、地域により物件数の差があり、都内の台東区、墨田区、千葉県では市川市、鎌ヶ谷市などが少なかった。また、都内および市川市の物件が、老朽化が進んでいる上に狭いものが多い。ただし会社によって、築年数や専有面積等の地域的な傾向はやや異なる様子がうかがえた。

## 2. 外国人の民間賃貸住宅入居支援策に関する取り組みの現状

これまでの主な外国人入居支援策を振り返ってみると、まず入居後のトラブル防止への対応からはじまった。1990年代の中頃から、住宅賃貸借の当事者である外国人、不動産業者、家主に対する直接的な支援策として、地方公共団体や地域国際交流協会、都道府県の不動産業界団体(以下「業界団体」という)が、日本の住宅事情や契約書・重要事項説明書の解説冊子を作成し始め、2003年になると、日管協が、不動産業者向けの実務マニュアルとして『外国人の居住安定のためのガイドライン』(以下「ガイドライン」という)を作成した。

1990年代末頃から、保証人問題対応の第一段階として、留学生を対象とする家賃債務保証からはじまった。1999年に、現在(財)日本国際教育支援協会が実施している「留学生住宅総合補償制度」が創設された。これは、住宅総合保険による保証と保証人の債務履行に対する補償を組み合わせた制度で、保証人の経済的・精神的負担を軽減しようという試みとして期待された。保証人問題対応への第二段階は、家主が保証人に対して求めている金銭補償(家賃債務保証)と人的補償(トラブル発生時の対応等)に対応しようとするもので、その全国初の代表事例が、2000年に発足した「川崎市居住支援制度」である。神奈川県川崎市は、高齢者・障害者・外国人等の民間賃貸住宅

入居機会の確保と居住の安定を図るため、入居保証や居住継続支援等の具体的な施策を実施することを住宅基本条例で規定し、保証人に代わる保証機関による家賃債務保証という公的仕組みを整備した。入居保証は家賃保証契約及び損害保険契約からなり、制度利用者が保証料として2年契約で月額家賃と共益費の35%を支払い保証会社と契約を締結すると、入居後に家賃滞納等による債務が発生した場合に、滞納家賃・共益費および原状回復費用を保証会社が家主に立て替え払いをする(保証の上限あり)という仕組みである。居住継続支援は外国人の場合、入居後の日常生活や生活習慣上のトラブルに専門の相談員が対応するほか、必要な場合には公的機関からの要請に基づき、通訳ボランティアが派遣されるというもので、家主が抱く入居後の不安解消がねらいである。

そして2001年4月、日本で唯一の住宅問題に関する外国人支援のためのセンターとして、「かながわ外国人すまいサポートセンター」(以下「すまセン」という)が設置された。すまセンでは、多言語対応の相談窓口を週6日常設で設置しているほか、協力不動産店(サポート店)を外国人に紹介する。また協力不動産店に対して、外国人との接客や賃貸借契約時の支援策として、9か国語のマニュアル(賃貸借契約用語の解説、入居や退居の際のルール、入居後の住まい方のルール、重要事項説明書と契約書など)を

用意し提供している。物件説明や契約の際に必要なに応じて、通訳ボランティアの派遣も行う。さらに保証人のいない外国人に対しては、すまセンと協力関係にある民間保証会社を紹介している。協力不動産店(サポート店)の登録事務は県が行っている。すまセンでは、相談窓口の設置、不動産店の紹介、保証人に代わる民間保証会社の紹介、不動産業者や家主への支援も行っている。

### 3. 住居確保の先進的取り組み事例の分析・体系化に関する研究

#### 1) 住居確保の困難さ

すべての協力者から住居確保における困難さが語られた。その困難さはグループホームに適する住居の少なさ、不動産業者から理解を得ることの難しさ、住居の所有者から理解を得ることの難しさ、地域住民からの反対、退院から迅速に入居につなげることの難しさ、資金繰りの難しさに大別された。

#### 2) 住居確保にあたっての工夫

住居確保にあたっては、さまざまな工夫が見られた。精神障害者のグループホームであることを隠す、住居の所有者と直接交渉を行う、不動産業者からの信頼を得るようにする、地域住民に対する説明会を実施する、緊急時の迅速な対応を保障すること、地域住民の理解を促進すること、待機者リストを作成する、体験宿泊用の空き部屋を確保すること、などが挙げられた。

#### 4. 精神障害者の住居確保の課題と不動産流通についての研究

精神障害者の住居確保に関して、最も一般的なケースだと考えられる既存住宅の賃貸借の場合について、まず一般的な流れと課題を概観した上で、既存の住宅供給システムの活用可能性が検討された。また、精神障害者の住居確保において今後必要と考えられる対策について、精神障害者又は親族の所有財産等の活用可能性も含めて明らかにし、課題を整理した。

#### D. 考察

##### 1. 住居の供給促進条件に関する研究

###### 1) 精神障害者向けに賃貸した既存の事例

今回聞き取り調査を行った一般的な不動産業者は、精神障害者に賃貸住宅を紹介した経験がほとんどなく、日頃協力的な不動産業者でも年に1、2件程度であった。ただし日中の活動場所として賃貸した経験を含めると、いずれも僅かではあるが関与した経験があった。

###### 2) 精神障害者に住宅を賃貸する際の課題

###### (1) 偏見への対策

精神障害者に住宅を賃貸する際にまず課題とされているのが、精神障害者への偏見が根強いことである。しかし実際に住宅を借りて実績を作ること、それ以降は信頼を得て、同じ貸主から複数の住宅を借りているケースもある。地域住民の不安を解消するために、既存のグループホームでは、(時には行

政関係者と共に)近隣に挨拶に行く、世話人の名刺を配り対応することを伝える、行事に招待する、地域活動にスタッフが参加する、などの工夫をしている。賃貸住宅居住においてもこれらの手法が参考になるだろう。もちろん入居者の個性と周辺地域の間関係の双方を十分に把握し、ケースに応じた対応が重要だろう。不動産業者や貸主の理解を促すために、外国人居住支援策と同様、リーフレットの作成と配付も活用できるかもしれない。また、法的基盤づくりや、不動産業団体による取り組みなど、公的機関が先頭に立ち障害者理解を推進していくような活動も望ましいものだろう。

###### (2) 家賃・保証人・契約について

家主が最も心配する課題として、家賃の支払いおよび保証人の問題があげられている。家賃については、生活保護の住宅扶助を受けていれば、地域や世帯人数に応じた一定額は支払われる。

保証人については、身内にいない場合はグループホームを運営しているNPO法人等、障害者の支援機関が保証人を引き受けてくれる場合がある。また、区市町村によっては、保証会社や保証人の相談、保障料の助成などの独自制度を設けている。また(財)高齢者住宅財団の「障害者家賃債務保証」や、費用を要するが民間経営による保証会社も多数ある。

###### (3) 事故予防対策と安否確認

入居後の問題として、火事・水漏れ等の事

故、事故や緊急時の通報、安否や病状の変化の確認、ゴミ出しや掃除などの生活支援、等の問題がある。

火事に関しては、喫煙対策が必要であり、グループホームでも、自室では吸わない、台所の換気扇のところで吸う、等の規則を作っていた。これらの生活上の規則と合わせて、万が一に備えた自動防火設備(火災警報機、自動消火器、ガス漏れ検知器等)や緊急通報装置の有効性が指摘されている。

事故発生時の通報先も貸主の不安材料である。グループホームでは24時間の連絡先を確保しており、スタッフあるいは病院や関連施設等の担当者がすぐに駆けつけられる体制が作られている。また千葉県では「中核地域生活支援センター」があり、24時間365日の電話相談に応じている。

### 3) 精神障害者向けの賃貸物件の状況と望まれる形態

精神障害者向けの賃貸物件の状況としては、もっとも低廉な家賃の住まいを探さざるを得ない。該当する物件の有無は地域差が大きく、地価の高い地域は物件がきわめて少ない。やむを得ず老朽化が進んだ住宅に居住することも多い。保育園を改修して転用した事例があったが、ホテルや旅館、幼稚園等、住居以外の物件を改修して複合施設として転用することも考えられる。

精神障害者の賃貸住宅の形態としては、他の入居者への気遣いや、一戸に必要な設備が完結すること等から、ワンルームマンショ

ン等の一棟借りが最も理想とされている。住戸の間取りとしては、寝室、台所(キッチン)、トイレ、浴室があり、トイレは寝室に近く、洗濯物を干せる場があると好ましいとされていた。近隣の騒音が気になり警察を呼んでしまうケースがあり、騒音対策が必要な人もいる。このような理想的な物件を見つけるためには、平素より不動産会社との信頼関係を築き連携をとっておくことが重要だろう。

### 4) 民間賃貸住宅の登録・紹介と生活支援

公的機関による民間賃貸住宅の紹介制度として、高齢者住宅財団が行っている「高齢者円滑入居賃貸住宅登録制度」がある。また2006年10月に国土交通省があんしん賃貸支援事業を創設し、高齢者に限られていた登録制度が他の住宅困窮者に拡大することになった。住宅の登録制度と厚生労働省による居住サポート制度の二つの事業が円滑に遂行されるためには、一人一人の精神障害者に寄り添い、生活全般の相談に乗りながら各種サービスをコーディネートするスタッフの存在と、地域の関連機関の連携が必要であろう。

### 5) 公共賃貸住宅の活用

収入が限られる精神障害者の場合は、民間賃貸住宅では劣悪な住環境に留まることが多いと考えられ、公的賃貸住宅に優先的に居住できることが必要であろう。

### 6) その他の居住支援策について

今回の聞き取り調査で、グループホームが、適切な入居者が見つからずに空室にな

っているケースが複数見受けられた。近隣の病院や施設で相互に情報交換をしながら、退院希望者と空室のあるグループホームの調整が行えるとよいと思われた。

## 2. 外国人の民間賃貸住宅入居支援策に関する取り組みの現状

近年、行政、業界団体、NPO等によって、外国人の民間賃貸住宅への入居支援策が整備され、これまで必要とされてきた支援メニューは、ほぼ出揃った観がある。しかしながら日管協のガイドラインを除けば、全国どこでも活用できる支援策はなく、入居支援策が適用される地域は限定されている。従って、川崎市のような公的な全国版家賃保証制度の整備が求められている。今後は各自治体の取り組みの拡大や、家主の意識改革、福祉施設としての入居支援策といった、新たな課題の克服が必要であろう。

## 3. 住居確保の先進的取り組み事例の分析・体系化に関する研究

### 1) グループホームに適する住居の少なさ

まず、家賃、間取りの面で条件が折り合わず、グループホーム用の住居を確保できない状況が語られた。長期入院後に退院した場合、就労していないケースがほとんどであることを考えると、生活保護に頼る度合いはいっそう増加することが予想される。したがって、障害者自立支援法の給付金や生活保護の住宅扶助によって支払い可能な賃料の

物件をグループホームとせざるをえない。こうした物件の少ない地区ではグループホームの開設が困難になることが予想され、物件の豊富な地区との間で差が生まれる可能性は否定できない。

### 2) 不動産業者/住居の所有者から理解を得ることの難しさ

次に、不動産業者、住居の所有者は犯罪・火事への不安、周辺住民の反対を危惧しており、精神障害者のグループホームとして賃貸することをためらいがちであることが示唆された。グループホームの増加や、グループホームを退去する利用者の新たな入居先探しのためには不動産業者と信頼関係を築いた方が得策と考えられる。

### 3) 地域住民からの反対

地域住民から反対され、住居確保が難しくなるケースも語られた。これに対して、グループホームを開設する法人側は、住民向け説明会を開催し、住民からの理解が得られるよう努めているケースがみられ、周辺住民の精神障害に対する理解を深める契機とみることもできる。また緊急時対応体制を整備することも有用である。

### 4) 退院から迅速に入居につなげることの難しさ

退院から入居へにつなげることが困難なケースがあることが示された。こうした困難に対して、地方自治体ごとに入居候補者のリストが作成できれば、各地区の住居需要を知ることができる。また体験宿泊用に空き部屋を

確保するために、助成事業を行っている自治体も見られた。

#### 5) 資金繰りの難しさ

障害者自立支援法による給付体制の変更の影響もあり、入退院を繰り返す精神障害者の場合、資金繰りの困難があることが示された。

### 4. 精神障害者の住居確保の課題と不動産流通についての研究

精神障害者の自立支援のための住宅確保においては、保証人の負担軽減対策が必要であることや、生活ケア対策に加えて施設・設備ケアの充実が必要であること、住居確保にかかる全体像への理解の促進が必要であること、賃貸借に関する既存のシステムを理解し活用していくことなどが重要であると考えられた。

権利・財産保護と活用においては、新たな成年後見制度の施行の中で、任意後見契約など多様な手法が活用できる可能性が指摘された。

専門的支援体制・組織に関しては、コーディネーターの必要性や、有限責任事業組合など専門家の力を生かした新たな取り組みの可能性も指摘された。

このように、精神障害者の自立支援のための住居確保においては、社会において幅広く理解を広げ、賃貸借に関する既存のシステムを理解し有効活用していくとともに、多様な分野の専門家の力をうまく生かしてい

く態勢づくりが重要である。

## E. 結論

### 1. 住居の供給促進条件に関する研究

精神障害者が民間賃貸住宅に居住する際には、居住前に解決すべき課題として、根強い偏見、家賃、保証人の問題があり、居住後に必要な対策として、火災等の事故予防、安否・病状の確認、食事・ゴミ出し等の生活支援、があることが把握できた。グループホームの推進と賃貸住宅への転用、公的賃貸住宅の提供、高齢者向け施策の精神障害者への拡大等、既存の施策を発展させることで、より多くの精神障害者向けの住居確保が可能となると考えられる。

### 2. 外国人の民間賃貸住宅入居支援策に関する取り組みの現状

近年、行政、業界団体、NPO等によって、外国人の民間賃貸住宅への入居支援策が整備され、リーフレットやガイドラインの作成、保証人問題への支援、貸主に対する支援などが地域は限られているものの整えられてきたことが明らかにされた。

### 3. 住居確保の先進的取り組み事例の分析・体系化に関する研究

グループホームの住居確保における困難さが明らかになるとともに、それに対する各法人の取り組みが体系的に示された。これらの知見を各法人や関連諸団体と共有するこ



とで、今後の住居確保が円滑に進むことが期待される。

#### 4. 精神障害者の住居確保の課題と不動産流通についての研究

精神障害者の自立支援のための住居確保については、長期入院者の社会復帰のための対策とともに、今後の精神科医療を前提とした新たな仕組みづくりの視点が必要であることが示唆された。また、保証人の負担軽減や住居の施設・設備関係のケアなどへの取り組みや、不動産流通の専門家の参加、課題の全体像を支援関係者のみならず、地域住民とも共有していく必要がある。加えて、高齢者の居住の安定確保に関する法律と同様な特別法による対策も有用であろう。財産保護と活用については、成年後見制度等による財産管理・保護と、不動産等のストックのフロー化という財産活用・処分手法などについて、引き続き検討が必要である。さらに多様な分野の専門家を結び付けるコーディネーターの存在も重要であることが示唆された。

F. 健康危険情報 なし

#### G. 研究発表

1. 論文発表 なし
2. 学会発表 なし

H. 知的財産権の出願・登録状況(予定を含む。)

1. 特許取得 なし
2. 実用新案登録 なし
3. その他 なし

## Ⅱ. 分担研究報告書

平成18年度厚生労働科学研究費補助金（障害保健福祉総合研究事業）

「精神障害者の自立支援のための住居確保に関する研究」

分担研究報告書

住居の供給促進条件に関する研究

分担研究者 藪輪裕子（聖徳大学短期大学部）

研究協力者 城戸美和（聖徳大学短期大学部）

研究協力者 稲葉佳子（法政大学工学部兼任講師、ラディアン・ワークス代表）

研究要旨 本研究では、精神障害者への民間賃貸住宅の供給を阻害する要因を探り、供給促進条件を明らかにすることを目的とする。特に、不動産業者や貸主、管理会社等、供給者側の意識を把握し、供給促進条件を検討しようとするものであるが、一般の不動産業者及び管理会社等は精神障害者向け住宅供給への関与の経験が乏しく意識が低い。このため本年は、供給者側に加えて、精神障害者向けグループホームを運営しているNPO法人に対して聞き取り調査を行い、民間賃貸住宅居住の現状と課題を明らかにした。また実際に、インターネットによる住宅情報を利用して賃貸住宅の動向を把握した。（対象地域：大規模な精神科入院病棟を持つ国立国府台病院が位置する千葉県西部およびその周辺）さらに、精神障害者と同様の住宅困窮者の中でも、行政と民間の支援団体等が連携して対策を講じている外国人向けの賃貸住宅入居支援策に着目し、取り組みの変遷と現状を把握すると共に、精神障害者向け施策として役立つ知見を得た。

これらの結果、精神障害者が民間賃貸住宅に居住する際には、居住前に解決すべき課題として、①根強い偏見、②家賃、③保証人の問題があり、居住後に必要な対策として、①火災等の事故予防、②安否・病状の確認、③食事・ゴミ出し等の生活支援、があることが具体的な生活像と共に把握できた。また退院して賃貸住宅居住に移行するためには、十分な退院の準備、生活訓練が必要で、一般的にはグループホーム等での居住を経て、賃貸住宅に移行していた。さらに賃貸住宅での居住も、孤独になり病状が悪化することがないように、作業所等への通所、地域活動支援センターでの相談、24時間体制の連絡・相談など、継続的な見守りの中で、病状の変化に細心の配慮をしながら生活を送っていることが明らかとなった。

次に賃貸住宅の空家状況を見ると、調査対象とした地域では、生活保護の住宅扶助費以下の物件は、空家がある地域とほとんどない地域があった。都内や市川市など地価の高い所は空家が少ない上に、空家となっている住宅は、築30年以上で老朽化が進んだ物件が多かった。

国土交通省では2006年度より、「あんしん賃貸支援事業」（障害者、高齢者等の入居を受け入れる民間賃貸住宅を登録して情報提供を行う制度）を創設し、一方、厚生労働省でも同年に「居住サポート事業」（入居のための支援や貸主への相談・助言、24時間体制の支援を行う）を開始した。これらを組み合わせることで、住宅取得時と居住後の24時間の支援が保証され、理想的な施策だと考えられる。しかし精神障害者の地域生活は、病状の変化を見極めながら時間をかけて実現するものであり、それらには安心して相談できる人間関係の構築が欠かせない。二つの事業が円滑に遂行されるためには、一人一人の精神障害者

に寄り添い、生活全般の相談に乗りながら各種サービスをコーディネートするスタッフの存在とそのスタッフを支援する、行政の福祉担当者、保健所、地域活動支援センター、グループホーム等、地域の関連機関の連携が必要であろう。また民間賃貸住宅の空家が少ない地域については、公的住宅への優先入居や家賃補助など他の居住支援策も合わせて検討する必要がある。

一部の地域では、NPO 法人等により、グループホームを拠点に民間賃貸住宅の居住支援も含めて行う継続的な支援体制の構築が進んでいる。これらの点在する取り組みが各地に普及するためには、既存の組織への財政的・人的支援や、新たな居住支援組織を立ち上げる際の方法論の整理、各組織間の情報交換等を可能にするネットワーク作り等が役立つと思われる。

外国人向けの居住支援施策としては、行政や民間の支援団体が協力して居住支援組織を立ち上げており、家賃保証や保証人、契約に関する仕組みが参考になる。また不動産業者向けのリーフレットの作成など、各方面の理解を得るための取り組みは精神障害者でも必要であろう。

## A 研究目的

長期入院をしていた精神障害者が退院し、地域で生活をするためには、まず生活の基盤となる住居の確保が必須である。その場合に、戸数が少なく当選が難しい公営住宅だけではなく、民間賃貸住宅への入居が容易にできることが望まれる。しかし民間賃貸住宅を借りる際に、不動産業者や貸主等の理解を得るのが難しく、住宅探しや契約、入居後の生活面など様々な点で精神障害者が困難を強いられているのが現状である。そこで本研究では、精神障害者への民間賃貸住宅の供給を阻害する要因を探り、供給を促進するための諸条件を明らかにすることを目的とする。また主として不動産業者や管理者、貸主など、住宅供給者側の意識を把握し、供給を阻害する要因とそれらへの対策を明らかにすることを検討したが、現状では供給者側の精神障害者に対する意識が低く、関与の経験が乏しい。このため、本年は供給者側に加えて、グループホームの運営と並行して精神障害者の賃貸住宅居住を支援しているNPO法人に対して聞き取り調査を行い、賃貸住宅の供給の具体的な現状と課題を明らかにした。また実際に、

大規模な精神科入院病棟のある国立精神・神経センター国府台病院のある千葉県西部およびその周辺地域と、今回聞き取り調査を行った不動産業者のある東京都東部地域を取り上げ、賃貸住宅の空室状況を把握した。さらに、精神障害者と同様の住宅困窮者の中でも、行政と民間の支援団体等が連携して対策を講じている外国人向けの賃貸住宅入居支援策に着目し、取り組みの変遷と現状を把握すると共に、精神障害者向け施策として役立つ知見を得た。これらにより、精神障害者のための民間賃貸住宅の供給促進条件を明らかにする。

## B 研究方法

民間の賃貸住宅を精神障害者に供給するための促進条件を探るため、本年は以下の4点の調査を行った。

- ①不動産業者への聞き取り調査：一般の不動産業者に対して、精神障害者向けの賃貸住宅の供給に関する聞き取り調査を行った。聞き取り調査は経営者または副店長に対して行い、実施時間はおおむね1時間である。
- ②精神障害者グループホームへの聞き取り調査：グループホームの運営者に対して、